

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação:

A contratação será realizada com respaldo na Lei Complementar Municipal nº 918/2024.

2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, visto tratar-se de leilão.

3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar).

A alienação do bem será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da lei nº 14.133/2021.

A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

4. Requisitos da contratação

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor dos bem imóvel será à vista ou parcelada, conforme detalhado no Termo de Referência e minuta do edital.

Ressaltamos que o imóvel se trata de bem imóvel, conforme aqui descrito.

Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Para isso, o licitante que desejar usufruir do direito de preferência, deverá apresentar documento que comprove a situação, nos termos do art. 77 da Lei 14.133/2021.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

Por fim, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado como pregoeiro, nomeado como Leiloeiro Administrativo, nos termos do Decreto Municipal nº 8.412/2024, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023, sendo este último mais custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro.

5. Estimativas das quantidades e valor da contratação

Foi realizada avaliação técnica com empresa especializada, a qual estabeleceu o valor de mercado do

imóvel, sendo este o adotado para delimitar o valor do imóvel que se pretende realizar no leilão.

Convém frisar que os valor mínimo a ser fixado está adequado aos preços praticados no mercado imobiliário.

Considerando que já foram realizados dois processos de alienação e em nenhum deles apresentou-se interessados, o valor mínimo a ser lançado é de **R\$ 3.415.170,60 (TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E QUINZE MIL, CENTO E SETENTA REAIS E SESSENTA CENTAVOS), correspondente ao valor máximo da avaliação, com o desconto de 10% nela previsto.**

6. Descrição da solução

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Complementar Municipal nº918/2024 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Complementar nº 14.133/2021.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

A alienação será realizada por LOTE UNICO, pois trata-se de único imóvel.

8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir na construção da nova sede, trazer uma melhora no atendimento da população assim como investir menos em manutenções.

9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:

Não há providências prévias a serem adotadas pela administração.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Considerando novamente a inexistência de interessados nos dois certames anteriormente instaurados, bem como, a necessária permanência das atividades da Câmara no prédio onde hoje se encontra até a conclusão das obras do novo local que a abrigará, é viável e dentro das práticas de mercado, que, em caso de arrematação do prédio objeto do presente em novo leilão a ser realizado, que o arrematante fique obrigado a locá-lo ao Município pelo tempo necessário para conclusão das obras e transferência da Câmara para o novo local. Estima-se em 36 meses o prazo para conclusão das obras e transferência das atividades da Câmara. Tal prazo poderá sofrer alterações conforme o andamento das obras,

permanecendo a obrigação da locação retro citada, pelo prazo necessário.

11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Não cabe ao presente objeto.

12. Permanência no imóvel:

Tratando-se de imóvel em que hoje funciona a câmara municipal, o arrematante somente poderá entrar na posse do imóvel, após a transferência da mesma para novo local, como retro citado (10), devendo constar cláusula da competente escritura.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar os bens imóveis mencionados na tabela anexa deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal Nº 8.214/2024, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.

Leme, de setembro de 2025

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

PREFEITO MUNICIPAL

Definição do objeto e preço mínimo:

LOTE	DESCRÍÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	<p>O terreno está localizado no município e comarca de Leme, com frente para a Avenida 29 de Agosto. Confronta-se, à direita, com a Rua Dr. Querubino Soeiro, à esquerda, com o prédio comercial de nº 566, e aos fundos, com o imóvel residencial de nº 261. O prédio possui a numeração 544 e conta com uma área construída de 834,70 m². O terreno, em sua totalidade, mede 17,80 metros de frente por 35 metros de profundidade. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 67.325 e possui o cadastro imobiliário 1.0145.0325.00.</p> 	R\$ 3.415.170,60 (três milhões, quatrocentos e quinze mil, cento e setenta reais e sessenta centavos)